



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 7/2024



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T7/2024

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	5

► Diễn Biến Thị Trường T7/2024

Phân khúc Đất nền	7
Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
Bất động sản nghỉ dưỡng	10

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Quảng Nam và Thừa Thiên Huế

Kinh Tế – Xã Hội
T7/2024



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 7 tháng đầu năm 2024

Cả nước đạt

18.0 tỷ USD

↑ Tăng 10.9% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

28.3 triệu USD

↑ Tăng 4.1% Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng



CPI Bình quân 7 tháng đầu năm 2024 tăng

Cả nước

4.12%

Y-o-Y

TP. Đà Nẵng

3.04%

Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Cả nước: Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/7/2024 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 18 tỷ USD, tăng 10.9% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Lũy kế 7T/2024, thành phố thu hút được khoảng 28.3 triệu USD, tăng 4.1% so với cùng kỳ năm 2023, trong đó: có 42 dự án cấp mới với tổng vốn đạt 23.98 triệu USD; có 15 lượt dự án điều chỉnh tăng, giảm vốn với tổng vốn đạt 3.58 triệu USD; có 8 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế, tổng giá trị đạt 0.73 triệu USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 7 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 4.12% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2.73%.

TP. Đà Nẵng: CPI bình quân 7 tháng năm 2024 tăng 3.04% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó, có 10/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng và 01 nhóm hàng có chỉ số giảm so với bình quân cùng kỳ năm trước. Nhóm hàng có mức tăng bình quân cao là: hàng hóa và dịch vụ khác (tăng 7.35%); giáo dục (tăng 5.08%); giao thông (tăng 4.09%); thuốc và dịch vụ y tế (tăng 3.87%); nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (tăng 3.32%). So với bình quân cùng kỳ năm trước, chỉ có nhóm bưu chính viễn thông có chỉ số giảm (giảm 2.86%).

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế

Trong 7 tháng đầu năm 2024,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt:



Lượt khách du lịch

6,600 nghìn lượt

↑ Tăng 22.9% Y-o-Y

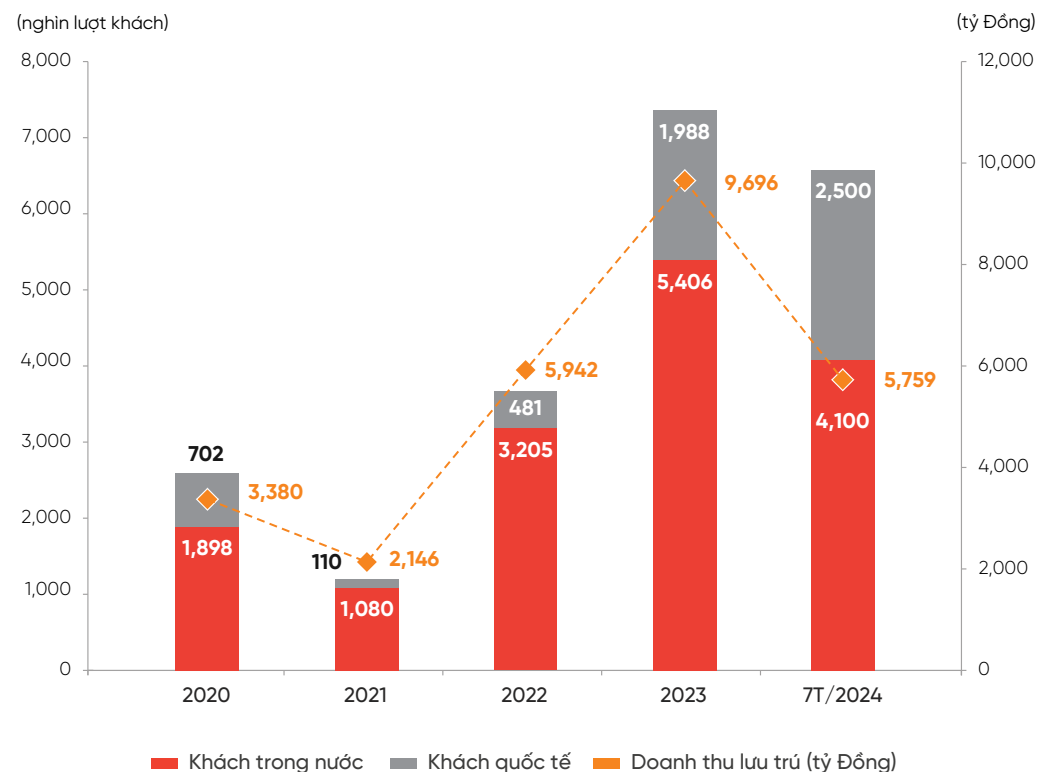


Doanh thu lưu trú

5,759 tỷ Đồng

↑ Tăng 34.2% Y-o-Y

Lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng qua các năm



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chính Sách – Pháp Lý



26/6/2024

NGHỊ QUYẾT 136/2024/QH15

Ngày 26/6/2024, Quốc hội thông qua Nghị quyết 136/2024/QH15 về tổ chức chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP. Đà Nẵng. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025.



15/7/2024

QUYẾT ĐỊNH 17/2024/QĐ-UBND

Ngày 15/7/2024, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 17/2024/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung số thứ tự 66 Phụ lục I Quy định ban hành kèm theo Quyết định 40/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng, vật nuôi là thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/7/2024.



31/7/2024

QUYẾT ĐỊNH 1661/QĐ-UBND

Ngày 31/7/2024, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 1661/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



31/7/2024

QUYẾT ĐỊNH 2068/QĐ-UBND

Ngày 31/7/2024, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 2068/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của TP. Huế. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Một góc TP. Huế (tỉnh Thừa Thiên Huế)

Hạ Tầng Giao Thông

TP. Đà Nẵng : Kiến nghị tách dự án di dời ga đường sắt Đà Nẵng thành 02 dự án thành phần

- **Dự án 1 :** Di dời ga hàng hóa, công trình phụ trợ, các cơ quan ngành đường sắt, ga hành khách.
- **Dự án 2 :** Đầu tư xây dựng ga mới theo quy hoạch.



Quảng Nam : Triển khai 18 công trình bảo trì các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ trên địa bàn tỉnh trong năm 2024

- Triển khai 09 công trình bảo trì trên các tuyến quốc lộ với tổng mức đầu tư 126.7 tỷ Đồng.
- Triển khai 09 công trình bảo trì các tuyến đường tỉnh với tổng mức đầu tư 155.5 tỷ Đồng.

Diễn Biến Thị Trường T7/2024



Phân Khúc Đất Nền



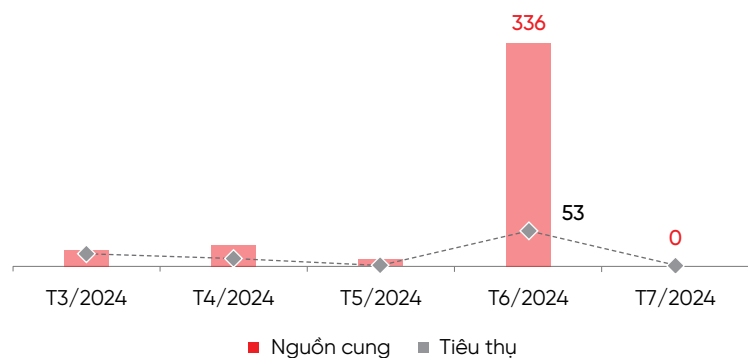
**Không ghi nhận
nguồn cung mới mở bán**



Hình ảnh minh họa nguồn internet

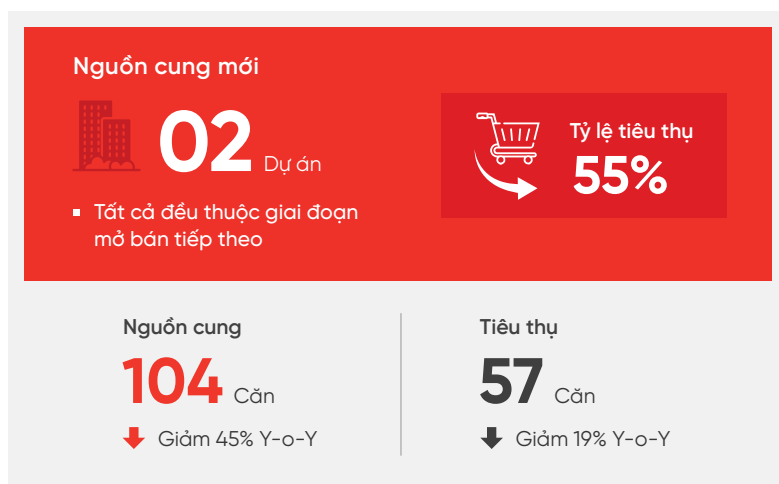
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Dvt: Nền

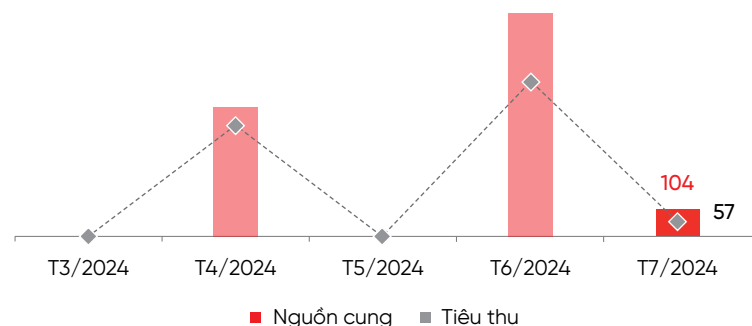


- Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới. Các dự án dịch chuyển thời gian bán hàng do những vướng mắc về pháp lý dẫn đến nguồn cung mới liên tục khan hiếm trong thời gian qua.
- Sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch khiêm tốn và tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm hoàn thiện hạ tầng, pháp lý tại Đà Nẵng.
- Thị trường sơ cấp duy trì mức giá đi ngang so với lần mở bán trước đó, các chính sách ưu đãi bán hàng, lãi suất vay... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức giảm 1% - 2% so với tháng trước, thanh khoản thị trường tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm hoàn thiện hạ tầng, an toàn pháp lý.

Phân Khúc Căn Hộ

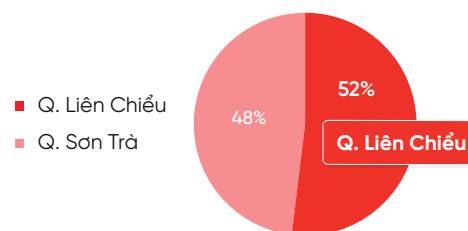


Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng
Đvt: Căn

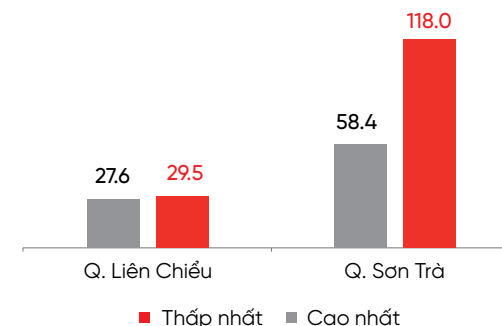


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

100% Nguồn cung mới mở bán thuộc khu vực Đà Nẵng



Giá bán nguồn cung mới theo quận tại Đà Nẵng
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



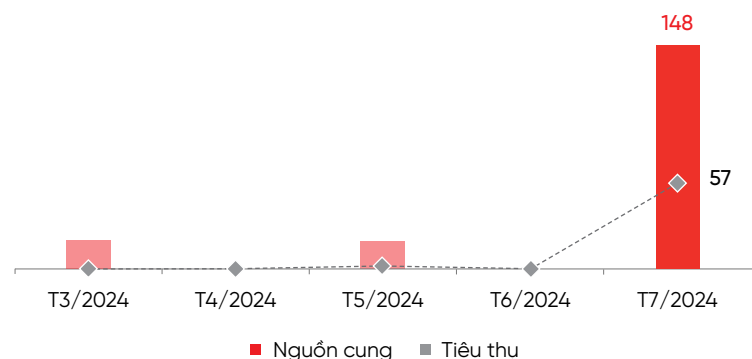
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới ghi nhận giảm lần lượt 45% và 19% so với cùng kỳ năm 2023, các dự án phân bổ chủ yếu tại Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán.
- Nguồn cung mới tập trung phân khúc căn hộ hạng C tại khu vực Q. Liên Chiểu, chiếm 52% tổng nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng.
- Các dự án sở hữu vị trí trung tâm thành phố, dọc theo đôi bờ sông Hàn, được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín thu hút tốt sự quan tâm của thị trường.
- Một số chủ đầu tư trên thị trường tiếp tục chủ động dời lịch mở bán dự án để tập trung hoàn thiện pháp lý, củng cố tiến độ xây dựng cũng như lượng đặt chỗ mua sản phẩm.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung tăng so với cùng kỳ nhưng vẫn còn ở mức thấp và tập trung cục bộ tại Đà Nẵng. Riêng Quảng Nam và Thừa Thiên Huế tiếp tục vắng bóng nguồn cung mới.
- Sức cầu chung thị trường tăng nhưng không đáng kể, hơn 79% lượng tiêu thụ đến từ dự án mới mở bán trong tháng.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp có xu hướng đi ngang so với cùng kỳ. Các chính sách hỗ trợ ngân hàng, ưu đãi lãi suất, ân hạn nợ gốc,... vẫn được nhiều chủ đầu tư áp dụng rộng rãi.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá giảm 4% - 8% so với giai đoạn cuối năm, mức giảm tập trung chủ yếu ở nhóm các dự án đã triển khai lâu năm, xây dựng chậm tiến độ và chưa có pháp lý hoàn thiện.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

Cả 03 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong T7/2024

Phân Khúc Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán mới trong tháng qua.
- Nhiều dự án mới trong khu vực liên tục dời thời gian triển khai bán hàng, trong khi đó dự án sơ cấp gần như đóng giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch khiến nguồn cung đưa ra thị trường hạn chế.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với cùng kỳ, các chính sách ưu đãi, chiết khấu,... vẫn được áp dụng nhằm gia tăng thanh khoản.
- Những ảnh hưởng tiêu cực như vướng mắc pháp lý, thanh khoản thấp, niềm tin của nhà đầu tư khiến tình hình ảm đạm của phân khúc này tiếp tục kéo dài và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

Phân Khúc Nhà Phố/ Shophouse Nghỉ Dưỡng



- Thị trường rơi vào chu kỳ "ngủ đông kéo dài", nguồn cung tiếp tục vắng bóng.
- Những khó khăn về pháp lý cũng như sự khó khăn chung của thị trường đã ảnh hưởng tiêu cực đến nguồn cung và lượng tiêu thụ trong thời gian qua.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận tín hiệu khởi sắc, tuy nhiên việc nhiều dự án vướng sai phạm, thi công chậm tiến độ,... ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư khiến thanh khoản thị trường ở mức rất thấp.

Phân Khúc Condotel



- Không ghi nhận nguồn cung mới trong tháng, sự trì hoãn thời gian triển khai bán hàng của nhiều chủ đầu tư khiến nguồn cung mới liên tục vắng bóng.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ, dù áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu,... tuy nhiên thanh khoản vẫn gặp khó.
- Thị trường trong những tháng tiếp theo dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức khi hành lang pháp lý cho phân khúc này vẫn chưa rõ ràng, thanh khoản vẫn duy trì ở mức thấp cùng với đó là sự mất niềm tin của nhà đầu tư.

DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2020



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards 2019 & 2020



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018

Qua hơn 11 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024

R&D - DKRA GROUP CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, P.10, Q.5, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899
W: www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được bộ phận R&D - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.